

# Alka Ejendomme A/S

Engelholm Alle 1  
2630 Taastrup

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**20/03/2018**

---

**Henrik Grønborg**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	8
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Alka Ejendomme A/S Engelholm Alle 1 2630 Taastrup  Telefonnummer: 70121416  CVR-nr: 27974295 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Arbejdernes Landsbank Vesterbrogade 5 1502 København V
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Alka Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høje Taastrup, den 06/03/2018

## Direktion

Henrik Orloff

## Bestyrelse

Henrik Grønborg  
formand

Jacob Spangenberg  
næstformand

Henrik Orloff

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Alka Ejendomme A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Alka Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Høje Taastrup, 06/03/2018

Lars Kronow , mne19708  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Morten Jarlbo , mne33247  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

Resultatet for 2017 er et overskud på 10,2 mio. kr. Resultatet er som forventet.

Alka-koncernen har valgt at placere koncernens ejendomme i en selvstændig juridisk enhed.

Selskabets ejendomme består af en kontordomicilejendom på 16.070 m<sup>2</sup> til brug for Forsikrings-Aktieselskabet Alka beliggende på Engelholm Allé 1, 2630 Tåstrup samt en udlejningsejendom med kontorareal på 3.209 m<sup>2</sup> til brug for mindre erhvervsdrivende beliggende på Finlandsgade 29A, 4690 Haslev.

Der har ikke været ansatte i selskabet i perioden, og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

Der har ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og frem til 6. marts 2018 været særlige forhold, der påvirker selskabets drift eller balance.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi for investeringsejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret cashflow og diskonteringsfaktorer. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af cashflow og diskonteringsfaktorer, jf. omtale heraf i note 5. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

## Udsigterne for 2018

Det samlede resultat for Alka Ejendomme A/S i 2018 forventes i lighed med 2017 at vise et overskud.



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis 2017

Årsregnskabet for Alka Ejendomme A/S aflægges efter reglerne i årsregnskabsloven af 10. december 2015 for klasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Koncernregnskab**

Forsikrings-Aktieselskabet Alka, Taastrup, udar-bejder koncernregnskab for den koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

### **Koncerninterne transaktioner**

Moderselskabet Forsikrings-Aktieselskabet Alka varetager administrationen for samtlige af koncernens selskaber. Vederlag herfor afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til administrationsaftale. Øvrige ydelser, der leveres som led i den normale forsikringsdrift, afregnes på markedsbaserede vilkår. Koncerninterne handler med aktiver, herunder værdipapirer, sker til markedsbaserede priser.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der er fremkommet inden årsrapporten er opgjort, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

**Lejeindtægter** omfatter indtægter fra udleje af selskabets grunde og bygninger og indregnes i takt med lejeperioden.

**Driftsomkostninger** omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og administration mv.

**Andre eksterne omkostninger** omfatter koncernfordelte finans- og administrationsomkostninger.

**Finansielle poster** omfatter renteindtægter, rentekomkostninger samt reguleringer i forbindelse med investeringsaktiver.

**Skat.** Alka Ejendomme A/S er sambeskattet med Forsikrings-Aktieselskabet Alka og dets 100 % ejede datterselskaber.

Skat af årets resultat opgøres på grundlag af den forventede skattepligtige indkomst og ændring i udskudt skat.

## Balance

**Materielle anlægsaktiver.** Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Grunde og bygninger måles efterfølgende til dagsværdi opgjort på grundlag af ejendommenes forventede markedsleje, administrationsomkostninger og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Dagsværdi svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. De forventede betalingsstrømme i budgetperiode og terminalår tilbagediskonteres med en diskonteringsrente, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation (DCF-metoden). Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms forventede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. Reguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

**Tilgodehavender** måles til amortiseret kostpris, med fradrag af hensættelser til forventede tab.

**Egenkapital** . Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteforpligtelser måles til den værdi, hvortil forpligtelsen forventes at kunne indfries.

**Kortfristede gældsforpligtelser** måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		13.489.243	12.699.792
Eksterne omkostninger .....		-389.517	-420.355
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>13.099.726</b>	<b>12.279.437</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>13.099.726</b>	<b>12.279.437</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	4.155	23.895
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-2.884	-3.000.009
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>13.100.997</b>	<b>9.303.323</b>
Skat af årets resultat .....	3	-2.882.235	-2.709.742
<b>Årets resultat .....</b>		<b>10.218.762</b>	<b>6.593.581</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		10.000.000	10.000.000
Overført resultat .....		218.762	-3.406.419
<b>I alt .....</b>		<b>10.218.762</b>	<b>6.593.581</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		216.500.000	216.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>216.500.000</b>	<b>216.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>216.500.000</b>	<b>216.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.232.574	1.156.155
Andre tilgodehavender .....		5.964	3.701
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.238.538</b>	<b>1.159.856</b>
Likvide beholdninger .....		7.874.440	7.597.208
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>9.112.978</b>	<b>8.757.064</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>225.612.978</b>	<b>225.257.064</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		210.209.162	209.990.400
Forslag til udbytte .....		10.000.000	10.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>221.209.162</b>	<b>220.990.400</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.627.681	1.519.169
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.627.681</b>	<b>1.519.169</b>
Skyldig selskabsskat .....		109.290	70.578
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.666.845	2.676.917
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.776.135</b>	<b>2.747.495</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.776.135</b>	<b>2.747.495</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>225.612.978</b>	<b>225.257.064</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	1.000.000	209.990.400	10.000.000	220.990.400
Betalt udbytte .....			-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat .....		218.762	10.000.000	10.218.762
Egenkapital, ultimo .....	1.000.000	210.209.162	10.000.000	221.209.162

Aktiekapitalen er udstedt i én aktie, og der er ingen ændringer i selskabskapitalen i de fire foregående år.

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2017 kr.	2016 kr.
Andre finansielle indtægter	4.155	23.895
	<u>4.155</u>	<u>23.895</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Renter, selskabsskat	-71	-5
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-2.813	-4
Værdiregulering grunde og bygninger	0	-3.000.000
	<u>-2.884</u>	<u>-3.000.009</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2017 tkr.	2016 tkr.
Aktuel skat	-2.773.723	-2.601.230
Ændring af udskudt skat	-108.512	-108.512
	<u>-2.882.235</u>	<u>-2.709.742</u>

Alka Ejendomme A/S er sambeskattet med de øvrige selskaber i Alka-koncernen.

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	226.792.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>226.792.000</b>
Værdiregulering primo	-10.292.000
Årets værdiregulering	0
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>-10.292.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>216.500.000</b>

Af ovenstående er ejendomme for 212 mio. kr. (2016: 212 mio. kr.) benyttet koncerninternt.

Ejendommene er målt på grundlag af ejendommenes forventede betalingsstrømme.

Ved fastsættelsen af dagsværdien er der anvendt en gennemsnitlig vægtet afkastprocent på 6,5 (2016: 5,6). Den højeste og laveste afkastprocent, der er lagt til grund for beregningen af dagsværdi, udgør henholdsvis 7,4 (2016: 6,7) og 6,4 (2016: 5,6). En forøgelse af diskonteringsfaktor med 0,1 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 3 mio. kr. Den gennemsnitlige værdi udgør 11 t.kr./m<sup>2</sup>, og der har ikke været eksterne valuarer involveret i målingen.

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Alka Ejendomme A/S indgår i sambeskatning med moderselskabet Forsikrings-Aktieselskabet Alka og søsterselskabet Forsikrings-Aktieselskabet Alka Liv II. Alka Ejendomme A/S hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.



## 6. Oplysning om ejerskab

### Nærtstående parter

Alka Ejendomme A/S' nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter moderselskabet Forsikrings-Aktieselskabet Alka, Taastrup. Forsikrings-Aktieselskabet Alka forestår såvel afregning som bogføring af samtlige af koncernens administrationsomkostninger.

Omkostningerne er fordelt mellem koncernselskaberne på omkostningsdækkende basis. Alka Ejendomme A/S har modtaget huslejevederlag fra Forsikrings-Aktieselskabet Alka for udleje af grunde og bygninger. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Nærtstående parter omfatter endvidere søsterselskabet Forsikrings-Aktieselskabet Alka Liv II, Taastrup og Forsikrings-Aktieselskabet Alkas associerede virksomheder, LO-Plus A/S og Kooperativ Finans A/S, med hvem der ikke har været nogen transaktioner.

3F Fagligt Fælles Forbund er nærtstående til Alka Ejendomme A/S i kraft af forbundets ejerskab på mere end 20 % af aktierne i moderselskabet Forsikrings-Aktieselskabet Alka. Der har ikke været nogen transaktioner.

### Bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere

Selskabets nærtstående parter omfatter herudover bestyrelses- og direktionsmedlemmer i Alka-koncernen, ledende medarbejdere samt disse personers nærtstående familiemedlemmer og selskaber, hvori personerne har kontrol. Der har ikke været transaktioner mellem selskabet og disse personer. Og der er ingen ansatte i Alka Ejendomme A/S.